

Smlouva o nájmu blokových kotelen č. MJ-SML/0166/2013

A. Smluvní strany:

A.1. Nájemce:

společnost: **SATEZA a.s.**
sídlo: 8. května 2948/41 A, 787 01 Šumperk
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1350
IČ: 253 50 129
DIČ: CZ25350129
zastoupení: Ing. Roman Macek
funkce: předseda představenstva
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 5806310297/0100
oprávněn jednat za společnost ve věcech obchodních:
Ing. Roman Macek
tel.: +420 583 214 503
e-mail: roman.macek@sateza.cz
oprávněn jednat za společnost ve věcech technických:
Ing. Jan Semrád
tel.: +420 583 215 369
e-mail: jan.semrad@sateza.cz
oprávněn jednat za společnost ve věcech provozních:
Ing. Jan Semrád
tel.: +420 583 215 369
e-mail: jan.semrad@sateza.cz

A.2 Pronajímatel:

název: **město Jeseník**
sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
IČ: 003 02 724
DIČ: CZ00302724
zastoupení: Ing. Marie Fomiczewová
funkce: starostka města
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., expozitura Jeseník
číslo účtu: 19-1520841/0100
oprávněn jednat za město ve věcech smluvních:
Ing. Ladislav Cabaďaj
tel.: +420 584 498 108
mobil: +420 777 604 614
e-mail: ladislav.cabadaj@mujes.cz
oprávněn jednat za město ve věcech technických:
Ing. Ladislav Cabaďaj
tel.: +420 584 498 108
mobil: +420 777 604 614
e-mail: ladislav.cabadaj@mujes.cz

dnešního dne uzavřely
Smlouvu o nájmu blokových kotelen č. MJ-SML/0166/2013
dále jen „Smlouva o nájmu“ nebo „smlouva“

Článek I.
Úvodní ujednání

1. Pronajímatel je vlastníkem soustavy centrálního zásobování teplem (dále jen „**soustava CZT**“) tvořené šesti samostatnými plynovými kotelny s příslušnými distribučními částmi a jednotlivými předávacími místy nacházejícími se v následujících nemovitostech (vše dále pouze „**Nemovitosti**“) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník na LV č. 10001 pro obec 536385 Jeseník, katastrální území 658723 Jeseník, pokud není uvedeno jinak, a to:
 - a)
 - pozemku p.č. 2406/2 o celkové výměře 758 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - objektu č.p. 1172 (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 2406/2 (dále jen „**Budova kotelny Lipovská**“); v části objektu se nachází sběrný dvůr se samostatnými oddělenými prostory a samostatným vstupem – sběrný dvůr v části objektu není součástí kotelny a tedy předmětem pronájmu dle této smlouvy; dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Lipovská 1172;
 - b)
 - pozemku p. č. 2162/4 o celkové výměře 569 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - objektu č.p. 1250 (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 2162/4 (dále jen „**Budova kotelny Dukelská**“); dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Růžickova 1250;
 - c)
 - pozemku p. č. 287/2 o celkové výměře 592 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - objektu č.p. 1055 (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 287/2 (dále jen „**Budova kotelny Tyršova**“); v části objektu se nachází trafostanice se samostatnými oddělenými prostory a samostatným vstupem – trafostanice v části objektu není součástí kotelny a tedy předmětem pronájmu dle této smlouvy; dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Mašínova 1055;
 - d)
 - pozemku p. č. 195 o celkové výměře 615 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Jeseník, v katastrálním území Bukovice u Jeseníka (pozemek není ve vlastnictví pronajímatele a tedy předmětem pronájmu dle této smlouvy),
 - objektu bez č.p. (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 195 v obci Jeseník, v katastrálním území Bukovice u Jeseníka (dále jen „**Budova kotelny Nábřežní**“); dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Nábřežní 9906;
 - e)
 - pozemku p. č. 901/6 o celkové výměře 202 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - objektu č.p. 1124 (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 901/6 (dále jen „**Budova kotelny Husova**“); dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Seifertova 9724;

- f)
- pozemku p. č. 2106/22 o celkové výměře 75 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - objektu bez č.p. (včetně stavebního technologického vybavení) na p.č. 2106/22 (dále jen „**Budova kotelny Horská**“); dle Energetického regulačního úřadu se jedná o kotelnu Horská 1210.

Budova kotelny Lipovská, Budova kotelny Dukelská, Budova kotelny Tyršova, Budova kotelny Nábřežní, Budova kotelny Husova a Budova kotelny Horská jsou dále společně označovány jen jako „**Budovy**“.

2. Nájemce je obchodní společností, jejímž předmětem podnikání je výroba a distribuce tepelné energie (dále jen „TE“), výroba elektrické energie (dále jen „EE“) a její prodej.
3. Nájemce uzavírá tuto smlouvu s úmyslem provozovat soustavu CZT s cílem vyrábět a dodávat TE pro odběratele za podmínek dohodnutých ve smlouvách o dodávce a odběru TE. V rámci provozování soustavy CZT smluvní strany předpokládají možnost její rekonstrukce.

V případě rekonstrukce soustavy CZT se nájemce zavazuje předložit technické řešení rekonstrukce soustavy CZT upřesněné ve formě prováděcí dokumentace záměru, která bude s pronajímatelem projednána nejpozději před zahájením stavebního řízení.

Rekonstrukce soustavy CZT smí probíhat pouze pod podmínkou, že investice do této rekonstrukce ze strany nájemce bude s prováděcí dokumentací dle předchozího odstavce s pronajímatelem projednána a pronajímatelem písemně odsouhlasena, včetně ceny investice, analýzy dopadu pro následnou cenotvorbu tepla, způsobu vypořádání účetní zůstatkové hodnoty k datu ukončení smlouvy o nájmu blokových kotelen a případného dopadu na změnu výše nájemného dle této smlouvy.

4. Nájemce investuje finanční prostředky do rekonstrukce soustavy CZT, například do nákupu kogeneračních jednotek (dále též: "KGJ"), plynových kotlů a výstavby nových rozvodů (distribučních částí) včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto rekonstrukcí soustavy CZT za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.
5. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně pronajmout nájemci prostory v Budovách za účelem provozování a případné rekonstrukce soustavy CZT. Pronajímatel zároveň tímto dává souhlas ke zhodnocení Budov a soustavy CZT nájemcem (jedná se o generální souhlas obdobně jako v ust. čl. III. odst. 5 in fine). V případě, že nájemcem předložená analýza investice na základě odst. 3 tohoto článku smlouvy nebude ze strany pronajímatele schválena, nelze od pronajímatele spravedlivě vyžadovat součinnost k provedení takové rekonstrukce a generální souhlas udělený nájemci pronajímatelem na základě této smlouvy se považuje za neplatný, neboť pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s tím, že případnou rekonstrukci lze provést pouze takovým způsobem, který je uveden v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v Budovách, spolu s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami uvedenými v příloze této smlouvy, zejména včetně samotných zdrojů tepelné energie a příslušných rozvodných zařízení (dále

pouze „**Předmět nájmu**“). Grafická znázornění Předmětu nájmu budou nájemci předána v rámci předávání Předmětu nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Předání grafických znázornění Předmětu nájmu nájemci bude poznamenáno v předávacím protokolu, který se stane přílohou této smlouvy.

2. Nájemce Předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a – bude-li tak sjednáno – též cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v uzavřených Smlouvách o dodávce tepelné energie a zavazují se v rámci nájemního vztahu uzavíraného dle této smlouvy jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smluv o dodávce tepelné energie nebylo ohroženo. Účelem nájmu je tedy provoz soustavy CZT za účelem výroby TE a EE v souvislosti s plněním práv a povinností dle uzavřených Smluv o dodávce tepelné energie a případná rekonstrukce soustavy CZT ze strany nájemce na základě písemného odsouhlasení ze strany pronajímatele. Předmětem podnikání nájemce provozovaným v Předmětu nájmu bude výroba a distribuce TE, výroba a prodej EE.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat, není-li v této smlouvě dále ujednáno jinak. Předání předmětu nájmu bude dokončeno do 01.07.2013, včetně podpisu předávacího protokolu. Předávací protokol se po jeho oboustranném podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
2. Kdykoliv v průběhu nájmu je nájemce povinen na písemnou výzvu pronajímatele sdělit všechny aktuální údaje nezbytné pro vydání nových licencí dle energetického zákona a k převodu odběrných míst u dodavatelů dodávajících energie do provozované soustavy CZT. Údaje je nájemce povinen předat písemně pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy nájemci. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu ustanovení čl. I odst. 3, čl. III. odst. 5 a čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze za účelem provozu soustavy CZT a její případné rekonstrukce či opravy. Při provozování soustavy CZT je nájemce povinen v rámci postupů stanovených touto smlouvou naplnit svůj podnikatelský záměr stanovený v nabídce nájemce na zveřejněný záměr města Jeseník pronajmout blokové a domovní kotelny v Jeseníku ze dne 6.5.2013, včetně jejího doplnění ze dne 16.5.2013. Specifikovaná nabídka nájemce (dále jen „podnikatelský záměr“) tvoří součást této smlouvy jako její nedílná příloha a je pro nájemce závazná. Za podstatné porušení podnikatelského záměru se nepovažuje situace, kdy např. na základě postupu stanoveného touto smlouvou nebyl ze strany pronajímatele vydán písemný souhlas s investicí předvídanou v podnikatelském záměru. Za podstatné porušení podnikatelského záměru se nepovažuje ani jeho nedodržení v důsledku vyšší moci. Vyšší mocí se rozumí nepředvídaná nebo neodvratitelná událost, která vznikla nezávisle na vůli smluvních stran a která znemožňuje po určitou dobu nebo trvale částečné nebo úplné plnění závazků některé smluvní strany. Jako vyšší moc se uznávají události, k nimž dojde po podpisu této smlouvy a kterým nemohla smluvní strana, jíž se týkají,

zabránit. Smluvní strany se dále dohodly, že za vyšší moc a okolnost vylučující odpovědnost považují také překážku, která nastala v souvislosti s vydáním, změnou nebo nevydáním normativních nebo individuálních právních aktů, podle nichž jsou povinny smluvní strany se chovat a takovéto vydání, změna nebo nevydání normativních nebo individuálních právních aktů má za následek nemožnost plnění závazku povinné smluvní strany, ledaže individuální právní akt je vydáván či nevydáván přímo v důsledku jednání smluvní strany, které je v rozporu s účelem a podmínkami této smlouvy a obsahu podnikatelského záměru. Nájemce je povinen zahájit (obnovit) naplňování svého podnikatelského záměru ihned, jakmile účinky vyšší moci pominou, přičemž podnikatelský záměr bude upraven o vliv působení vyšší moci, a to na základě oboustranného ujednání obou smluvních stran. Nedohodnou-li se smluvní strany na úpravě podnikatelského záměru, určí vliv působení vyšší moci na podnikatelský záměr soud na základě návrhu kterékoliv ze smluvních stran.

4. Nájemce je povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 20.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý důvod opravy či údržby. Nájemce je povinen předávat pronajímateli písemný soupis provedených drobných oprav či provedené údržby na Předmětu nájmu, kdy výše jednotlivé opravy či údržby přesáhne částku 10.000 Kč bez DPH. Soupis oprav či údržby provedených v průběhu kalendářního čtvrtletí je nájemce povinen doručit pronajímateli do 30 dnů po skončení každého kalendářního čtvrtletí.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést nájemce s tím, že je oprávněn požadovat na pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou. Smluvní strany dále ujednávají, že k provedení každého konkrétního zhodnocení Předmětu nájmu a změn na Předmětu nájmu, jejichž účelem bude efektivnější využití Předmětu nájmu v souvislosti s rekonstrukcí soustavy CZT a např. instalací a provozem KGJ a plynových kotlů, udělí vždy pronajímatel nájemci písemný souhlas, který nebude bezdůvodně odpírán. Současně s tím udělí pronajímatel nájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany uvádějí, že obecný souhlas s rekonstrukcí soustavy CZT uděluje pronajímatel nájemci již podpisem této smlouvy. Obecný souhlas vyjádřený v předchozí větě však nenahrazuje nezbytné souhlasy vlastníka / pronajímatele pro účely konkrétních správních řízení, udělované na základě nájemcem zpracované a pronajímateli předložené příslušné dokumentace. Vydání nezbytných souhlasů pro účely konkrétních správních řízení nebude ze strany pronajímatele bezdůvodně odpíráno.
6. Pronajímatel zajistí nájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu nájmu, a to jak přes případné společné prostory Budov, tak přes přístupové pozemky k Budovám a k Předmětu nájmu.
7. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz soustavy CZT, popř. za účelem provedení její rekonstrukce anebo pro účely průběžných kontrol umístěných zařízení, jejich oprav a revizí.

8. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budov a aby tyto předpisy dodržovali.
9. Pronajímatel nebude zajišťovat pro nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak je či bude výslovně ujednáno v dodatcích k této smlouvě, ve Smlouvách o dodávce tepelné energie, popř. v jiném smluvním dokumentu. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednají výši úhrady za takovéto služby a způsob jejího placení.
10. Nájemce je povinen v posledním roce trvání nájemního vztahu umožnit, předem v dostatečné době oznámené, prohlídky předmětu nájmu, a to v rámci seznamování případných zájemců o budoucí pronájem předmětu nájmu. Tyto prohlídky budou probíhat za účasti stávajícího nájemce, bude-li to požadovat. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli provedení kontroly způsobu užívání Předmětu nájmu, zda např. nájemce neužívá Předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Předmět nájmu je nájemce povinen zpřístupnit na základě písemné výzvy (zaslané do datové schránky, e-mailem nebo prostřednictvím držitele poštovní licence) pronajímatele.

Článek IV.

Závazky související s případnou rekonstrukcí soustavy CZT

1. V souvislosti s pronajímatelem odsouhlasenou rekonstrukcí (*a budou-li to obecně závazné právní předpisy dovolovat a nebude-li tím ohrožena jiná činnost pronajímatele v Budovách*) se smluvní strany zavazují, že v budoucnu na výzvu nájemce uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene za jednorázovou úplatu za účelem vzniku práva nájemce instalovat do Budov či na pozemky ve vlastnictví pronajímatele potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 45 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany nájemce. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, jakož i rozsah věcného břemene musí odpovídat účelu jeho zřízení, tj. nesmí být rozsah věcného břemene, jakož i rozsah takto zatížených nemovitostí větší, než je pro instalovanou zařízení nezbytné. Finanční náhrada za zřízení věcného břemene bude odpovídat finanční náhradě, která bude obvyklá v době uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Veškeré náklady související s uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene ponese a případně pronajímateli uhradí nájemce jako oprávněný z věcného břemene. Nebudou-li technologická zařízení, instalovaná do Budov či na pozemky ve vlastnictví pronajímatele, nájemcem užívány za účelem výroby TE a EE v souvislosti s plněním práv a povinností dle uzavřených Smluv o dodávce tepelné energie, a to po dobu delší jednoho roku, počítáno kdykoliv po ukončení nájemního vztahu založeného na základě této smlouvy, jsou nájemce jako oprávněný z věcného břemene a pronajímatel jako povinný z věcného břemene povinni uzavřít dohodu o bezúplatném zrušení věcného břemene zřízeného na základě tohoto odst. 1 čl. IV. smlouvy a smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k uzavření takové dohody. Návrh dohody o zrušení věcného břemene vypracuje pronajímatel jako povinný z věcného břemene po projednání v příslušném orgánu města a takto schválený návrh dohody zašle nájemci jako oprávněnému z věcného břemene, který se zavazuje ve lhůtě 30 dnů od doručení návrhu tuto dohodu uzavřít nebo zaslat pronajímateli zpět s písemnými připomínkami. Nájemce jako oprávněný z věcného břemene nesmí návrh na uzavření dohody o bezúplatném zrušení věcného břemene bezdůvodně odmítat, budou-li splněny podmínky pro její uzavření stanovené v tomto odst. 1 čl. IV. smlouvy. Veškeré

náklady související s uzavřením dohody o zrušení věcného břemene ponese a případně pronajímateli uhradí nájemce jako oprávněný z věcného břemene.

2. Písemným souhlasem dle čl. I. odst. 3 této smlouvy vydá pronajímatel svůj souhlas s úpravou Předmětu nájmu a Budov, včetně jejich příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k rekonstrukci soustavy CZT, tj. zejména k instalaci nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz soustavy CZT. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou může dojít ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu (resp. Budov) a písemným souhlasem dle čl. I. odst. 3 této smlouvy udělí zároveň nájemci svůj výslovný souhlas se zhodnocením Budov a k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při rekonstrukci soustavy CZT potřebnou součinnost. Zejména je pronajímatel povinen poskytnout nájemci veškerou pronajímateli dostupnou dokumentaci a informace vztahující se k Předmětu nájmu potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci Budov, rozvodů TE a EE, která zahrnuje i montáž kotlů.
4. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto nájemní smlouvou.
5. Obě smluvní strany se zavazují, že v případě, kdy dojde k předčasnému ukončení této smlouvy tzn. před dnem 30.06.2028, dojde mezi nimi k vypořádání investice vložené nájemcem do rekonstrukce soustavy CZT, rekonstrukce Předmětu nájmu a potažmo Budov, kterou byl nájemce nucen učinit v souvislosti s realizací podnikatelského záměru, provozem a servisem instalovaného zařízení. S ohledem na právě uvedené tak předčasným ukončením této smlouvy vzniká pronajímateli povinnost uhradit nájemci finanční částku specifikovanou níže jako zůstatková cena (ZC), kdy ta bude vypočtena dle následujícího vzorce:

$$ZC = PC - (\Sigma \text{ÚO}) \quad [\text{tis. Kč}]$$

ZC Zůstatková cena [tis. Kč]

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do rekonstrukce soustavy CZT, Předmětu nájmu a potažmo Budov k datu kolaudace [tis. Kč]

$\Sigma \text{ÚO}$ Suma provedených účetních odpisů [tis. Kč].

Shora uvedený výpočet zohledňuje vypořádání investic do rekonstrukce soustavy CZT, Předmětu nájmu a potažmo Budov, vynaložených dle této smlouvy, s výjimkou nákladů vynaložených na pořízení nových technologických zařízení a jejich součástí a příslušenství, které mohou být z Předmětu nájmu a potažmo Budovy demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu a potažmo Budovy (dále jen „Zařízení“), jelikož toto Zařízení bude po celou dobu trvání smluvního vztahu ve vlastnictví nájemce a tedy nepřejdou do majetku pronajímatele. Pokud tedy po řádném skončení nájemní smlouvy nedojde k jiné dohodě, nájemce Zařízení na vlastní náklady odstraní z Předmětu nájmu.

Výše popsané vypořádání stran se zavazují smluvní strany realizovat nejpozději do 3 kalendářních měsíců od okamžiku ukončení této nájemní smlouvy, a to včetně úhrady veškerých finančních plnění vyplývajících z výše popsaného vypořádání.

V případech, kdy pronajímatel odstoupí od této nájemní smlouvy z důvodu, že nájemce užíval i přes písemnou výstrahu pronajatou věc anebo trpěl-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vznikala škoda, nebo že mu hrozila značná škoda (§ 679 odst. 3, věta první, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), nebude nájemce požadovat po

pronajímateli vypořádání za technické zhodnocení provedené nájemcem na základě této smlouvy po dobu jejího trvání.

Článek V. Platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli počínaje 01.07.2013 nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 116.666,67 Kč měsíčně, tj. 1.400.000 Kč ročně.

Výše uvedené částky jsou bez příslušné sazby daně z přidané hodnoty. K výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Za část příslušného kalendářního roku uhradí nájemce pronajímateli alikvotní část ročního nájemného uvedeného výše.

2. Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře vydané na příslušný kalendářní rok a bude splatné v měsíčních splátkách, vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na daný měsíc. Za okamžik úhrady nájemného se považuje den připsání finančních prostředků na účet pronajímatele uvedený ve vystaveném splátkovém kalendáři.
3. Výše uvedené nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor (pokud tato bude v souladu s touto smlouvou sjednána) je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, respektive v pronajímatelem vystaveném splátkovém kalendáři.
4. Výše nájemného je odvozena od rozsahu pronajatého majetku stanoveného touto smlouvou a předávacím protokolem. V případě, že dojde ke změně takto definovaného majetku (Předmětu nájmu), bude výše nájemného po provedení nezbytného postupu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, (zejména po zveřejnění dle § 39) upravena dodatkem k této smlouvě.

Článek VI. Trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou s tím, že její platnost skončí dne 30.06.2028. Smluvní strany ujednávají, že pokud jedna ze smluvních stran vždy nejpozději 9 měsíců před skončením nájmu podle této smlouvy nedoručí druhé smluvní straně písemné oznámení o jeho skončení, smlouva se automaticky prodlužuje o další 2 roky. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy. V případě, že jedna ze smluvních stran ve stanovené lhůtě doručí druhé smluvní straně písemné oznámení, že trvá na skončení nájemní smlouvy, jsou v takovém případě smluvní strany povinny poskytnout si vzájemně takovou součinnost ve vztahu k předání (vrácení) Předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl hned počínaje dnem následujícím po skončení nájemního vztahu tento Předmět nájmu opětovně pronajmout za účelem provozování soustavy CZT a zároveň tak aby nový nájemce Předmětu nájmu mohl hned počínaje tímto dnem začít plnit své povinnosti vůči odběratelům TE vyplývající z energetického zákona a dále své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze smlouvy o nájmu, která bude svým obsahem obdobná této nájemní smlouvě. Jednotlivé podklady nezbytné k dalšímu provozování soustavy CZT budou pronajímateli předávány ze strany nájemce v průběhu posledního měsíce smluvního vztahu, a to vždy na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 275 odst. 2 Obchodního zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o nájmu domovních kotlen č. MJ-SML/0167/2013, a to takto: Zánik Smlouvy o nájmu domovních kotlen jiným způsobem než splněním (uplynutím sjednané doby nájmu) nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik této smlouvy, a to s obdobnými právními účinky, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak. Nájemce rovněž může prohlásit, že trvá na tom, aby nájemní vztah založený na základě této smlouvy pokračoval dále i poté, co před uplynutím sjednané doby nájmu dojde k zániku vzájemně závislé smlouvy o nájmu domovních kotlen. Prohlášení nájemce dle předchozí věty musí být učiněno písemně a musí být doručeno pronajímateli nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy se nájemce prokazatelně dozví o zániku smlouvy o nájmu domovních kotlen, jinak i tato smlouva o nájmu blokových kotlen zanikne. Tímto prohlášením nájemce a jeho včasným doručením pronajímateli Smlouva o nájmu blokových kotlen č. MJ-SML/0166/2013 nezaniká. Zároveň naopak ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti výše uvedené systémově propojené a vzájemně závislé smlouvy - Smlouvy o nájmu domovních kotlen č. MJ-SML/0167/2013.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku pronajímatele trvající déle než 30 dnů.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případech stanovených právními předpisy (např. dle ust. § 679 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) anebo v případě, kdy nájemce podstatným způsobem poruší svůj podnikatelský záměr. Toto případné porušení povinností je pronajímatel oznámit nájemci písemně předem a tuto skutečnost s ním projednat s možností sjednání nápravy v přiměřené lhůtě ze strany nájemce.
5. Odstoupení od této smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. IV. odst. 5. této smlouvy, kterého se odstoupení nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci smlouvy se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišli do styku v souvislosti se smlouvou. Smluvní strany sjednávají, že důvěrnými informacemi jsou veškeré informace, podklady a dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, pokud nejsou běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích.
2. Nájemce užívá Předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem, nedbalostí nebo nevhodnou činností na Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy. Nájemce je povinen předložit pronajímateli kdykoliv na jeho vyžádání prohlášení smluvní pojišťovny nájemce, z něhož bude patrné, že Předmět nájmu je pojištěn v souladu s podmínkami tohoto odst. 2 čl. VII. smlouvy, a jaká je výše pojistného plnění.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu. Pronajímatel je povinen předložit

nájemci kdykoliv na jeho vyžádání prohlášení smluvní pojišťovny pronajímatele, z něhož bude patrné, že Předmět nájmu je pojištěn v souladu s podmínkami tohoto odst. 3 čl. VII. smlouvy, a jaká je výše pojistného plnění.

4. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
5. Veškeré změny a doplnění této smlouvy vyžadují písemnou formu a projev vůle obou smluvních stran.
6. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - částečný výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 10001,
 - katastrální mapa s vyznačením Budov a rozvodných zařízení,
 - předávací protokol,
 - podnikatelský záměr,
 - seznam movitého a nemovitého majetku vč. odpisů k datu zahájení nájmu.

V případě rozporu údajů uvedených v této smlouvě a v podnikatelském záměru nájemce se přednostně použijí údaje a ustanovení uvedené v této smlouvě.

7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
8. Schvalovací doložka dle ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jeseníku na svém 96. zasedání konaném dne 17.06.2013, usnesením číslo 3185. Záměr města pronajmout Předmět nájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce města Jeseníku ve dnech od 06.03.2013 do 06.05.2013.

V Šumperku dne 20.6.2013

V Jeseníku dne 20-06-2013

Nájemce:

S A T E Z A s.r.o.
ulice 8. května č.41A
787 01 Š U M P E R K
tel.: 583212459 fax: 583214362
DIČ CZ25350129 IČO 25350129

Pronajímatel:



Ing. Roman Macek
předseda představenstva

Ing. Marie Fomiczewová
starostka města Jeseník

Předběžná řídicí kontrola	
Příkazce operace :	Správce rozpočtu :
Jméno Ing. CABADA J	§ 3613 Pol. 2132
Podpis	Jméno Ing. VINDRDA J
Datum 20.6.2013	Podpis
	Datum 20.6.2013

oveno bezúp
CZ0711 Je
zemí 658723

287/2
[m2] 592
zemku zas
ochrany ro:
DKM

Vlastník, jiný
Město Jese

901/6
[m2] 202
zemku zas
ochrany ro:
DKM

Vlastník, jiný
Město Jese

2106/2
[m2] 75
zemku zas
ochrany ro:
DKM

Vlastník, jiný
Město Jese

2162/4
[m2] 569
zemku zas
ochrany roz
DKM

Vlastník, jiný
Město Jese

2406/2
[m2] 758
zemku zas
DKM

Vlastník, jiný
Město Jese